



Raadsinformatiebrief

Registratienummer 14435872

Onderwerp Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Sluiswachterskade

Met dit bestemmingsplan wordt realisatie van een kleinschalige stadscamping met ontmoetingsplek en daghoreca rondom de Lambooijbrug mogelijk gemaakt. De Sluiswachterskade kan zich binnen de geboden kaders ontwikkelen tot een aantrekkelijke en levendige plek aan het water die bijdraagt aan de ambities van het Zuid-Willemspark.

Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan Sluiswachterskade ter inzage, daarom ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om een kleinschalige stadscamping met ontmoetingsplek mogelijk te maken. Wij bereiden het bestemmingsplan voor. Uw raad is bevoegd te zijner tijd een besluit over het bestemmingsplan te nemen. In dat kader ontvangt uw raad van ieder ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage komt te liggen, bericht.



Beoogd doel

De realisatie van een kleinschalige stadscamping met ontmoetingsplek naast en onder de Lambooijbrug mogelijk maken.

Het initiatief draagt bij aan de ambities van het Zuid-Willemspark zoals beschreven in het Inspiratiedocument Zuid-Willemspark. De realisatie van een kleinschalige stadscamping met ontmoetingsplek is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Zuid. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Zo kan de Sluiswachterskade binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan ontwikkeld worden tot een aantrekkelijke en levendige plek die bijdraagt aan de ambities van het Zuid-Willemspark. Het nieuwe bestemmingsplan zal ter afronding van de bestemmingsplanprocedure ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vastelling bestemmingsplan 'Zuid', 17 mei 2011, reg.nr. [11.0288](#);
- Raadsbesluit Vaststellen Inspiratiedocument Zuid-Willemspark, 11 juli 2017, reg.nr. [6913929](#);
- Collegebesluit Markttuitvraag Sluiswachterskade, 14 september 2021, reg.nr. [11353807](#);
- Collegebesluit Voorlopige gunningsbeslissing markttuitvraag Sluiswachterskade, 22 februari 2022, reg.nr. [11836483](#).



Inhoud



Ligging plangebied

De Sluiswachterskade maakt deel uit van de ontwikkeling van het Zuid-Willemspark. Het plangebied ligt in de wijk Zuid-Oost, ten oosten van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch en aan de zuidzijde van de Zuid-Willemsvaart. De Sluiswachterskade ligt naast en onder de Lamboijbrug.

Planopzet

Initiatiefnemers zijn voornemens op deze plek een kleinschalige stadscamping met ontmoetingsplek te realiseren. Dit plan draagt bij aan de ontwikkeling van het Zuid-Willemspark.

Het langgerekte plangebied krijgt meerdere functies. Gedeeltelijk ten westen en geheel ten oosten van de Lamboijbrug (uitdrukkelijk niet onder de brug) komt de stadscamping met een mix van verschillende overnachtingsplekken. Twee recreatieve nachtverblijven, twee bijzondere verblijven waarin overnacht kan worden en plekken voor campers, caravans en tenten. In dit deel van het plangebied komen ook een sanitair gebouw en de benodigde parkeerplaatsen.

Het gedeelte van het plangebied rondom het Sluiswachtershuis zal een mix van maatschappelijk gebruik en daghoreca krijgen. Aan de rand van het plangebied, richting de locatie van de woonboten komt een ontmoetingsplek voor de buurt. Gedacht wordt aan een moes- of pluktuin. In het Sluiswachtershuis wordt daghoreca mogelijk gemaakt. Rondom het Sluiswachtershuis is ruimte voor een terras met een buitenbar voor de drukke zomerdagen. Verder is aan de westzijde een gebouwde ontmoetingsplek van circa 50 m² voorzien. Ook is er de wens om enkele evenementen per jaar te organiseren.

Omgevings- en milieuaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals parkeren, archeologie, geluid en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie



bijlage 1 en 3 bij deze raadsinformatiebrief).

Duurzaamheid

Conform de 'Visie duurzaam 's-Hertogenbosch (mei 2019)' is in het bestemmingsplan Sluiswachterskade rekening gehouden met de veranderingen in het klimaat:

1. Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving (o.a. hemelwaterberging en vergroening)

Binnen het plangebied zal per saldo de hoeveelheid verharding verminderen. Verder worden in overleg met de gemeente nieuwe bomen geplant en versterkt de aan te leggen moestuin de biodiversiteit. Ook de mogelijkheden voor sedum op daken wordt bekeken en waar mogelijk aangelegd.

2. CO2 neutrale omgeving (energie)

De ambitie van de stadscamping is om deze al vanaf de opening, middels zonnepanelen, bijna volledig gebruik te laten maken van zelf opgewekte energie. De vloer, het dak en de gevels van de nieuwe horecavoorziening worden geïsoleerd. De ambitie is om een zo veel mogelijk (en liefst volledig) energie neutrale stadscamping te realiseren.

3. Waardebehoud van grondstoffen (circulariteit)

Voor de aankleding van het terrein zal zo veel als mogelijk gebruik worden gemaakt van gerecyclede materialen. Overige (bouw)materialen zijn zo veel als mogelijk van gebruikte afkomst. Het ontstane groenafval wordt gecomposteerd en hergebruikt voor bemesting van de moestuin of als voer voor kippen. Voor het (milieu)bewustzijn van dit onderwerp zullen markten van tweedehands goederen worden georganiseerd.



4. Duurzame mobiliteit

Gasten worden gestimuleerd met het openbaar vervoer te komen. Om elektrisch (duurzaam) vervoer te stimuleren wordt een parkeergelegenheid gerealiseerd met oplaadmogelijkheden voor zo'n 30 fietsen. Daarbij is de insteek om 2 parkeerplaatsen te realiseren met laadpalen voor elektrische auto's.

Financiën

Alle kosten betrekking hebbende op de realisatie van het initiatief Sluiswachterskade zijn voor de initiatiefnemer, zoals de nieuwe gewenste opstallen voor maatschappelijk gebruik, de recreatieve overnachtingsplekken, het toiletgebouw en de aanpassing en inrichting van het terrein. Uitzondering zijn de legeskosten voor het voeren van de WABO-procedure, welke verdisconteerd zijn in de kostprijsdekkende huur. De kosten voor aanpassing van de inrit aan de Veldekekade, de aanpassing van het riool tot aan het Sluiswachtershuis en de verplaatsing van de bomen op het terrein worden gefinancierd door de gemeente binnen de beschikbare middelen van de begroting 2023.

De insteek is dat we streven naar een duurzame invulling voor een langere termijn. We gaan dus in principe uit van een eerste verhuurtermijn van 5 jaar met een optie voor verlenging met nog eens 5 jaar.

Omgevingsdialoog/participatie

In het kader van het planvoornemen is een omgevingsdialoog gevoerd. Er zijn drie momenten geweest waarop omwonenden en belanghebbenden betrokken zijn.

Omgevingsdialoog voor de marktuitvraag

Tussen de marktverkenning en het starten van de marktuitvraag heeft de gemeente de bewoners en belanghebbenden in april 2021 geïnformeerd over deze ontwikkeling in het Zuid-Willemspark. Er was ruimte om kansen, zorgen en aandachtspunten te delen tijdens een digitale bewonersbijeenkomst en met een ansichtkaartenactie. De algemene tendens was dat reuring wel voorstelbaar is, maar dat een te massale



invulling niet gewenst was. Met name horeca was een aandachtspunt. Vandaar dat in de marktuitvraag alleen de mogelijkheid voor daghoreca is opgenomen. Ook werden zorgen geuit over parkeren en overlast voor de buurt. In de marktuitvraag is parkeren op eigen terrein meegegeven als voorwaarde voor de verdere ontwikkeling. In bijlage 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de uitwerking van deze bijeenkomst opgenomen.

Van 17 september 2021 tot 10 december 2021 kon ingeschreven worden op de marktuitvraag. In februari 2022 heeft het college het voorlopige gunningsbesluit genomen. Sinds dat moment is de participatie door de initiatiefnemers opgepakt.

Omgevingsdialog planuitwerking initiatiefnemers

De initiatiefnemers hebben in mei en oktober 2022 bewoners en belanghebbenden uitgenodigd voor een persoonlijke kennismaking en hun visie voor de Sluiswachterskade gedeeld. Bij de eerste bijeenkomst gaven bewoners aan dat zij zich zorgen maakten over de parkeerproblemen, verkeersveiligheid en eventuele geluidsoverlast. Dit heeft geleid tot een gesprek over de oversteekbaarheid van de Van Veldekekade. Inmiddels is besloten om gelijktijdig met het reguliere onderhoud van de weg een nieuw midden eiland te creëren waardoor de oversteek vanuit de Melis Stokestraat veiliger wordt en de toegang vanuit de woonbuurt verbeterd wordt. Ook is door de initiatiefnemers een systeem bedacht waarmee ze kunnen monitoren hoeveel campinggasten met de auto komen zodat campinggasten geen parkeeroverlast in de buurt veroorzaken.

Bij de tweede bijeenkomst in oktober 2022 zijn geen zorgen meer geuit over de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid. Wel waren er nog zorgen over geluidsoverlast. In het ontwerpbestemmingsplan is alleen daghoreca als mogelijkheid opgenomen, waardoor de horeca om 22:00 uur moet sluiten en de overlast beperkt wordt. Verder is in het ontwerpbestemmingsplan geregeld onder welke voorwaarden het mogelijk is om enkele evenementen per jaar te organiseren. Zo is bijvoorbeeld het geluidsniveau op de dichtstbijzijnde woning maatgevend voor de hoeveelheid geluid die het evenement mag produceren. In bijlage 7 en 8 van de toelichting



's-Hertogenbosch

van het ontwerpbestemmingsplan is de rapportage van de bijeenkomsten die de initiatiefnemers georganiseerd hebben opgenomen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn de Provincie en Waterschap Aa en Maas geïnformeerd over het concept bestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft gevraagd in de ecologieparagraaf de toelichting op het onderzoek en de conclusie op te nemen. Waterschap Aa en Maas heeft gevraagd in de waterparagraaf de beschrijving van zowel het grondwater, oppervlaktewater en de drijvende steiger op te nemen. Voorgenoemde punten zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt uw raad te zijner tijd aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Sluiswachterskade (toelichting en regels)
2. Ontwerpbestemmingsplan Sluiswachterskade (verbeelding)
3. Ontwerpbestemmingsplan Sluiswachterskade (bijlagen bij de toelichting)

Registratienummer	14435872
Raadsvergadering	28 maart 2023
Portefeuillehouder	R.J.J. Geers
Sector/Afdeling	SO/SO/ROS
Inlichtingen	Burggraaf d.burggraaf@s-hertogenbosch.nl